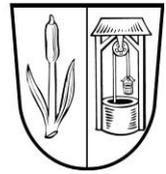


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 1

**Sitzung am:** Mittwoch, 22. Januar 2025

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:20 Uhr

**Anwesend/** siehe Anwesenheitsliste  
**Abwesend:**

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.12.2024
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße
  - Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
3. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Hans Hirth	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair (ab 18:06 Uhr, TOP 2)	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

**Entschuldigte:**

Name
-

**Unentschuldigte:**

Name
-

**Verwaltung:**

Frau Simone Hotzan

**Schriftführerin:**

Frau Daniela Demus

**Presse:**

Frau Möckl / MM-Dachauer Nachrichten

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Januar 2025**  
**Nr. 01/2025**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.12.2024**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 11.12.2024 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Frau Haberstumpf-Göres und Herr Sedlmair sind bei der Abstimmung nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Januar 2025**  
**Nr. 02/2025**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen  
Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße**  
**- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.10.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 109 für den Bereich der ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße beschlossen.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 27.02.2019 wurde die Planfassung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 statt.

In der Sitzung am 08.05.2019 wurde über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen beraten und in der Sitzung am 20.05.2020 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 statt.

Da die Stellungnahmen der Abteilung Brand- und Katastrophenschutz am Landratsamt Dachau sowie der Freiwilligen Feuerwehr Karlsfeld die Einholung eines Gutachtens zur Löschwasserversorgung und juristische Beratung erforderte, konnte das Verfahren bis dato nicht abgeschlossen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen sollen nun aber in diesem Beschluss behandelt werden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Stadt Dachau, E-Mail vom 29.07.2020
- SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 06.08.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 05.08.2020
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 06.08.2020
- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 03.04.2019
- Erzbischöfliches Ordinariat, Schreiben vom 03.08.2020
- Gemeinde Bergkirchen, Schreiben vom 31.07.2020
- Regionaler Planungsverband, E-Mail vom 27.07.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 14.08.2020
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 15.07.2020
- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 27.07.2020
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 06.08.2020
- Staatliches Bauamt Freising, E-Mail vom 29.07.2020
- Vodafone Kabel Deutschland, E-Mail vom 04.08.2020
- IHK München, E-Mail vom 10.07.2020
- Wasserverband Entenbach Reschenbach, Telefonat vom 20.07.2020
- TenneT, E-Mail vom 09.07.2020
- Bayernwerk vom 03.08.2020

Folgende Behörden haben Stellungnahmen vorgebracht:

- Eisenbahn-Bundesamt vom 10.08.2020
- Wasserwirtschaftsamt München vom 10.07.2020
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 10.08.2020
- Landratsamt Dachau, Brand- und Katastrophenschutz vom 14.07.2020
- Bund Naturschutz vom 10.08.2020
- Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld vom 22.09.2020

Folgende Bürger haben Stellungnahmen vorgebracht:

- RAin Huber, anwaltliche Vertretung des Grundstückseigentümers vom 10.08.2020

### **1. RAin, Schreiben vom 10.08.2020**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden folgende Einwände erhoben:

Die Einwanderin ist Eigentümerin sämtlicher vom Bebauungsplan umfasster Grundstücke. Von der in der Begründung des Bebauungsplanes benannten Fläche von insgesamt 49.276 m<sup>2</sup> stehen mind. 48.250 m<sup>2</sup> im Alleineigentum der Einwanderin.

Die Grundstücke sind bisher Teil eines unbeplanten Innenbereiches, siehe Darstellungen im Flächennutzungsplan, sie grenzen unmittelbar an ein Wohngebiet bzw. gehören noch zu diesem.

Bei den Grundstücken handelt es sich um Bahnflächen, genauer gesagt um eine planfestgestellte Betriebsanlage der Eisenbahn i.S. von § 3 BEVVG, § 18 AEG. Mangels eines Entwidmungsverfahrens ist dies auch weiterhin gegeben.

Unter den betroffenen Grundstücken befinden sich einerseits eine Kleingartenanlage, andererseits 2 Biotope und ferner Verkehrsflächen mit einer vorhandenen Bebauung auf der Flur-Nr. 1062/10.

### **1) Keine Planungshoheit**

Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei der betroffenen Fläche um eine planfestgestellte Betriebsanlage der Eisenbahn.

Die Deutsche Bahn Netz GmbH hat das Entwidmungsverfahren bisher nicht eingeleitet. Es besteht somit noch immer die Fachplanungshoheit der Bahn.

Ohne eine durchgeführte Entwidmung besteht für die Gemeinde Karlsfeld keine Planungshoheit. Demnach darf sie keine Bauleitplanung vornehmen. Es greift der Fachplanungsvorbehalt der Bahn. Insbesondere ist es fehlerhaft und irreführend, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 109 als „ehem. Bahnfläche“ zu betiteln.

Dies suggeriert, es habe bereits ein Entwidmungsverfahren gegeben. Dies ist jedoch nicht der Fall. Erst unlängst am 18.06.2020 erklärte Herr Unsinn, Mitarbeiter des Bauamtes der Gemeinde Karlsfeld, gegenüber der Unterfertigten, dass der Bebauungsplan in Aufstellung ist und das Entwidmungsverfahren frühestens nach der Auslegungsphase durch die Gemeinde bei der Bahn beantragt wird.

Die Gemeinde handelt hier also nicht nur ohne Planungshoheit, sie suggeriert darüber hinaus auch noch durch die Benennung des Bebauungsplanes („ehemalige Bahnfläche“) den Bürgern der Gemeinde Karlsfeld und sonstigen Beteiligten, dass sie Planungshoheit habe.

Auch soll der Flächennutzungsplan, der den Bereich als Fläche für Bahnanlagen und Wohngebiet ausweist, umgeändert und künftig mit „festgesetzten Grün-, Gehölz- und Ausgleichsflächen“ bezeichnet werden. Dies entspricht jedoch nicht dem rechtlichen Status der Fläche, der weiterhin Bahngelände ist.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 109 sowie die in diesem Zusammenhang stehende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mithin unwirksam.

### **2) Reine Verhinderungsplanung**

Die Gemeinde haben nach § 1 III S. 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Prüfungsmaßstab ist hier die Erforderlichkeit.

Unzulässig ist namentlich eine sog. „Verhinderungsplanung“, die keinen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leisten, sondern nur bestimmte Vorhaben verhindern will.

Eine solche Verhinderungsplanung liegt hier vor, denn sämtliche Grundstücke, die hier vom Bebauungsplan umfasst werden, stehen ausschließlich im Eigentum der Einwenderin.

Der Bebauungsplan steht unter dem Deckmantel der vermeintlichen planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenparzellen sowie der angrenzenden Grünbereiche um in Wahrheit jedoch zu verhindern, dass die Einwenderin ihre Grundstücke nutzen kann.

Das Landratsamt hatte die Bauvoranfrage der Einwenderin zur Aufstockung des auf der Flur-Nr. 1062/10 bestehendes Gebäudes, mit der Begründung abgelehnt, dass die Gemeinde diesem Antrag nicht zugestimmt habe, weil die Veränderungssperre, die zur Sicherung des hier streitgegenständlichen Bebauungsplanes erlassen worden war, das Vorhaben nicht zulasse.

Geplant ist im Untergeschoss ein Lager, ein Serverraum sowie einen Technikraum einzurichten, im Erdgeschoss Sanitärräume und Bürofläche sowie im Obergeschoss eine Wohnung zu erstellen.

Aus Sicht der Einwenderin war die Gemeinde bereits nicht berechtigt, die Veränderungssperre zu erlassen, da nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 16.12.1988, Az.: 4 C 48.86, eine Kommune ein Planungsverfahren erst in Gang setzen darf, „wenn mit hinreichender Sicherheit die Aufhebung der besonderen Zweckbestimmung einer Fläche bevorsteht.“

Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Die Veränderungssperre wurde am 21.10.2016 rechtskräftig. Bis heute ist nicht einmal das Entwidmungsverfahren beantragt. Folglich lagen die Voraussetzungen bei Erlass der Veränderungssperre definitiv nicht vor. Die Bauvoranfrage hätte demnach nicht abgelehnt werden dürfen.

Auch ein Gedanke der Einwenderin, einige Gartenparzellen zu errichten, die nicht an das strenge Konzept einer Kleingartenanlage gebunden sind und sich somit mehr in die Natur einfügen und Bürgern Karlsfeld Möglichkeiten zur Erholung bieten, wurden rigoros abgelehnt.

Weitere Planungsziele sind aufgrund der Veränderungssperre von der Einwenderin bisher nicht vorgebracht worden.

Um nicht fürchten zu müssen, dass die Einwenderin einen Antrag stellt, der genehmigt werden müsste, hat sich die Gemeinde zunächst mit der Veränderungssperre und nun mit dem hier streitgegenständlichen Bebauungsplan in Verbindung mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehend absichern wollen, dass die Einwenderin ihre Grundstücke nicht entsprechend nutzen kann.

Die Verhinderung der Nutzung von Grundstücken, die ausschließlich im Eigentum einer Person oder einer einzigen Gesellschaft stehen, sind nicht nur im Rahmen des BauGB unzulässig, sondern stellen darüber hinaus einen enteignungsgleichen Eingriff dar. Ein solcher Eingriff rechtfertigt einen Schadenersatzanspruch.

### **3) Flächennutzungsplan**

Zudem sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot nach § 8 II S. 1 wird hier nicht eingehalten. Der Flächennutzungsplan weist, wie bereits dargelegt, den Bereich als Fläche für Bahnanlagen und Wohngebiet aus.

Der im Bebauungsplan angesetzte höhere Schutz der bestehenden Bepflanzung steht im Konflikt zu dem besonderen Charakter einer Bahnanlage.

Der Bahnbetrieb darf nicht gestört werden. Dazu gehört auch die erforderlichen Flucht- und Rettungswege, die stets von Bewuchs freigehalten werden müssen.

Ein ICE fasst bis zu 1.500 Personen. Wenn diese aus dem Zug und dem Gleisbereich über die Fluchttüren auf die Grundstücke der Einwenderin flüchten müssen, wird ausreichend Platz benötigt, damit sie sich in Panik oder unter schlechten Sichtverhältnissen (Dunkelheit, Rauch, etc.) sicher in eine gefahrenfreie Zone bringen können. Hinzu kommt eine Vielzahl an Sanitätern und Feuerwehrleuten, die sich gegen den Strom der Flüchtenden zur Gefahrenzone hinbewegen. Zur Rettung und Bergung bedarf es darüber hinaus Fahrzeug, Kranwagen und sonstige Gerätschaften, um Personen zu bergen und Tonnen schwere Waggons heben zu können.

Es ist sicher nachvollziehbar, dass der Schutz von Pflanzen nicht über den Schutz von Personen gestellt werden darf und das Leben und die Gesundheit als hohes Gut besonders schützenswert ist.

#### **4) Erforderlichkeit i.e.S**

Der in § 1 III BauGB geregelte Grundsatz der Erforderlichkeit ist hier nicht gewährt.

Der Bebauungsplan stützt sich auf eine in Zukunft gerichtete Situation, da in der Begründung unter Ziffer 1 „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“ ausgeführt wird, dass hier Zielvorstellungen der Gemeinde realisiert werden sollen für einen Zeitpunkt, in dem eine Entwidmung bereits stattgefunden hat. Die Entwidmung wurde aber noch nicht einmal beantragt.

Darüber hinaus liegt hier eine reine Verhinderungsplanung vor, so dass es, wie bereits dargelegt, auch aus diesem Grund der Erforderlichkeit fehlt.

Der Bebauungsplan ist zudem völlig unnötig, da einerseits Kleingärten ohnehin vorhanden sind, die Biotope unter entsprechendem Schutz stehen und Teilbereiche der Grundstücke schließlich den Regelungen des § 34 BauGB unterliegen.

Es wird ferner bestritten, dass außerhalb der Biotope besonders schützenswerte Pflanzen bestehen.

Zur Bewertung der vorhandenen Pflanzenwelt gibt es unter anderem einen Maßnahmenplan (Auszug aus dem Landschaftspflegerischen begleitplan) dem mit Hilfe der Legende entnommen werden kann, dass im betroffenen Areal Bewertungen mit Stufe 0 vorliegen und somit kein erkennbarer bzw. äußerst geringer funktionaler Wert vorliegt und Bewertungen mit Stufe 3, also mit mittlerem funktionalem Wert bestehen.

Mangels bestehender Erforderlichkeit ist der Bebauungsplan nichtig.

#### **5) Abwägungsgebot**

Das in § 1 VII BauGB geregelte Abwägungsgebot fordert eine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange.

Die Einwenderin ist vertraglich verpflichtet, die Flucht- und Rettungswege freizuhalten. Hierzu ist es unter anderem erforderlich, im größerem Umfang Rückschnitte vorzunehmen, damit eine entsprechend hohe Anzahl an Fahrgästen und Rettungspersonen sowie schweres Gerät und Rettungsfahrzeuge ungehindert die Fluchtwege passieren können.

Hier liegt jedoch ein kompletter Abwägungsausfall vor, da nur der Schutz der Pflanzen berücksichtigt wurde.

#### **6) Ungleichbehandlung**

Die Einwenderin macht hier insbesondere geltend, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern besteht, denn im Bebauungsplan betroffene Grundstücke stehen sämtlich im Eigentum der Einwenderin, Dritte sind nicht betroffen.

#### **7) Unverhältnismäßigkeit**

Der gegenständliche Bebauungsplan lässt der Einwenderin keine Möglichkeit, ihre Grundstücke sinnvoll zu nutzen. Damit liegt eine unverhältnismäßige Einschränkung der Baufreiheit, der Gestaltungsfreiheit und der Eigentumsfreiheit vor.

Der Bebauungsplan ist unwirksam. Sollte dieser rechtsverbindliche aufgestellt und bekannt gemacht werden, behält sich meine Mandantschaft vor, hiergegen Antrag auf Normenkontrolle gem. § 47 I Ziffer 2 VwGO bei dem zuständigen Verwaltungsgericht zu erheben.

## **Beschluss:**

Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Bahn, die in wesentlichen der kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleinGG dienen. Die Flächen liegen teils fernab vom Siedlungsgebiet und sind dort, wo sie an ein bestehendes Wohngebiet angrenzen durch einen Grünbereich vom Bebauungszusammenhang getrennt. Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt durch eine eigenständige Erschließungsstraße, die bislang im Eigentum der Bahn stand und nunmehr im Eigentum der Einwanderin steht. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der Erschließungssituation wird das Gebiet der Kleingartenanlagen nicht im Bebauungszusammenhang mit den angrenzenden Wohngebieten in Karlsfeld gesehen.

### **Zu 1) keine Planungshoheit**

Der Gemeinde Karlsfeld ist durchaus bewusst, dass die Flächen des Bebauungsplans noch gewidmete Bahnflächen sind, aber sich auf den Flächen nur wenige bahnbetriebsnotwendige Anlagen befinden. Es ist somit das Ziel der Gemeinde die Planung mit den Anforderungen der Fachplanung zu vereinen.

Im vorliegenden Fall wurde für die Neubaustrecke München – Ingolstadt ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Seit dem Jahr 2006 ist die Schnellfahrstrecke fertiggestellt. Die von der gemeindlichen Planung betroffenen Grünflächen und Kleingartenanlagen werden für den aktuellen und künftigen Bahnbetrieb und den Eisenbahnverkehr nicht mehr benötigt. Sie sind auch räumlich durch Lärmschutzeinrichtungen von der Verkehrsstrasse abgetrennt. Auch die im Gebiet verlaufenden Bahnstromleitungen sind von der Planung der Gemeinde nicht berührt.

Zudem hat die Bahn als vormalige Eigentümerin der Flächen, diese zwischenzeitlich veräußert. Auch daraus lässt sich eindeutig ableiten, dass zwischen den Planungen der Gemeinde und dem Bahnbetrieb kein Widerspruch besteht.

Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 16.12.1988, 4 C 48/86 sind Flächen mit einem rechtlichen Charakter einer Bahnanlage der gemeindlichen Planungshoheit nicht generell entzogen. Das BVerwG führt hierzu aus:

*„Sie [die Bahnfläche] ist planerischen Aussagen der Gemeinde aber nur insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht widersprechen. Gemeindliche Bauleitplanung und bahnrrechtliche Fachplanung sind hiernach sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht aufeinander abzustimmen.“*

*„Planerische Aussagen - seien es Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder Festsetzungen in einem Bebauungsplan -, die sich mit der auf eine Planfeststellung oder auf die Übernahme als Altanlage gegründeten, besonderen Zweckbestimmung einer bestehenden Bahnanlage inhaltlich nicht vereinbaren lassen, darf die Gemeinde hingegen nicht treffen.“*

Im Verfahren zum Bebauungsplan wurden die Fachstellen der Bahn und das Eisenbahn-Bundesamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ein grundsätzlicher Widerspruch der gemeindlichen Planungen zum Bahnbetrieb wurde nicht geäußert. Eine generelle Ablehnung der Entwidmung liegt nicht vor.

Die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplans und die fehlende Verbindlichkeit der Darstellungen sind zudem nicht geeignet die Bahn in Ihren Rechten zu berühren, zumal die Planung widmungskonform ist. Sollte die Bahn Bedenken gegen die Flächennutzungsplanung in Bezug auf ihre Planungen haben, steht es ihr frei dieser gemäß § 7 BauGB zu widersprechen; was zeigt, dass eine Bauleitplanung auch für Flächen erfolgen kann, die einer Fachplanung unterliegen.

Der Bebauungsplan wurde bewusst so konzipiert, dass er der jetzigen Nutzung entspricht und diese im Bestand aufrechterhält. Dies betrifft sowohl die betriebsnotwendigen Bahnanlagen als auch die Kleingärten, weshalb der Bebauungsplan widmungskonform ist. Um gleichwohl dem Ausgang des Entwidmungsverfahrens nicht vorgreifen zu wollen soll der Bebauungsplan vor der Entwidmung als Satzung beschlossen werden, die Bekanntmachung und somit das Inkrafttreten aber auf den Zeitpunkt verlegt werden, in dem die Entwidmung der Flächen bekannt gemacht wird.

### **Zu 2) reine Verhinderungsplanung**

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, besteht die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes darin, die vorhandenen Kleingartenparzellen sowie die angrenzenden Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern, die in dem dortigen Umfeld vorhandenen naturnahen abwechslungsreichen Vegetationsbestände mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Habitatfunktion dauerhaft zu erhalten sowie die vorhandenen Biotopverbundfunktionen entlang der Bahntrasse aufrecht zu erhalten.

Gleichzeitig stellen die vorhandenen naturnahen Gehölzflächen und Kleingärten eine Abgrenzung zwischen den Siedlungsflächen im Osten und der Bahnlinie im Westen dar. Diese städtebaulich wirksamen Strukturen gilt es auch als Siedlungsrand zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind u.a. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich Freizeit- und Erholung sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diesen Grundsätzen folgt die Gemeinde Karlsfeld mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109.

Die Nutzung der Grundstücke durch den Eigentümer ist wie bisher möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Eine Verhinderungsplanung wird nicht erkannt.

### **Zu 3) Flächennutzungsplan**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ändert die Gemeinde Karlsfeld den Flächennutzungsplan. Damit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Für die externe Erschließung der Bahnbetriebsflächen ist es nicht erforderlich, das gesamte Areal weiterhin als Fläche für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan vorzusehen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden sämtliche erforderliche Zuwegungen als Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der DB AG festgesetzt. Damit ist ggf. der Zugang zum Unterhalt der Bahnanlagen wie auch für Rettungseinsätze sichergestellt.

Der Bebauungsplan sieht keinerlei Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vor.

Bzgl. ggf. erforderlichen Rettungseinsätzen entlang der Bahnstrecke ist ergänzend auf die Planfeststellung der Ausbaustrecke zu verweisen.

### **Zu 4) Erforderlichkeit**

Zur Erforderlichkeit führt beispielsweise der BayVG 2 N 17.1495 vom 10.04.2019 aus:

*Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - BayVBI 2000, 23). Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche allgemeine Belange ins Feld führen kann. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht allein aus räumlichen Gegebenheiten sowie nach*

allgemeinen Grundsätzen oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt.

Die Gemeinde Karlsfeld überplant die ehemaligen Bahnflächen mit der unter Punkt 2 bereits erläuterten Zielsetzung.

Zwar stehen die amtlich erfassten Biotopflächen unter dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG und die sonstigen Gehölzstrukturen in der freien Natur sind nach Art. 16 BayNatSchG geschützt. Dennoch erfolgte durch den Grundstückseigentümer ohne Einbeziehung und Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen. Mit der Rodung von Hecken und Bäumen innerhalb der Vogelbrutzeit liegt zudem auch ein Verstoß gegen § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vor. In der von der zuständigen Behörde erlassenen Einstellungsverfügung der durchgeführten Rodung und der damit verbundenen Baumaßnahmen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von §§ 13, 14 Abs. 1 BNatSchG mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes konstatiert. Das entsprechende Schreiben liegt der Einwenderin vor. Darüber hinaus werden durch den Eigentümer bisher über Jahrzehnte hinaus stattgefundenene Pflegemaßnahmen gesetzlich geschützter Feuchtfleichen nicht mehr durchgeführt bzw. nicht mehr ermöglicht.

In der Stellungnahme wird unter Ziffer 2 dargelegt, dass aufgrund der erlassenen Veränderungssperre seitens der Einwenderin bisher „Weitere Planungsziele“ nicht vorgebracht worden seien. Nach dem bisherigen Vorgehen muss daher davon ausgegangen werden, dass diese „Planungsziele“ kaum in Einklang mit der aktuellen Nutzung und naturschutzrechtlich geschützten Bestandteilen der freien Natur und damit auch im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Karlsfeld stehen.

Die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde und die Erforderlichkeit der Planung sind daher sehr wohl begründet und werden auch durch die Fachbehörden bestätigt.

Entgegen den Ausführungen der Einwenderin liegt innerhalb der bisherigen Bahnflächen kein Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB vor.

Der BayVHG führt in seinem Urteil vom 12.05.2017 – 15 ZB 16.1568 zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nachfolgendes aus:

*Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu befinden. Eine unbebaute Fläche ist - als „Baulücke“ – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der **angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint.** Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen - grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude. Für die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich können aber auch topografische Verhältnisse, wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse usw.) eine Rolle spielen. Solche Hindernisse können je nach den Umständen des Einzelfalls einen Bebauungszusammenhang herstellen oder **trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich** haben. Die Berücksichtigung solcher optisch erkennbaren Umstände kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang ausnahmsweise nicht am letzten*

*Baukörper endet, sondern dass ihm ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden **natürlichen Grenze** zuzuordnen sind.*

Im Hinblick auf die Argumentation des VGH München ist für die Gemeinde Karlsfeld für die Bereiche zwischen der Bahnlinie und der Wehrstaudenstraße kein planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB gegeben. Ein Siedlungszusammenhang liegt auch in Teilbereichen für die ehem. Bahnflächen nicht vor. Eine entsprechende Einschätzung hat das Bayerische Verwaltungsgericht München im Rahmen einer mündlichen Verhandlung betreffend einen Antrag auf Vorbescheid auf dem in Frage stehenden Gebiet bestätigt.

#### **Zu 5) Abwägungsgebot**

Wie dargelegt, setzt der Bebauungsplan die vorhandenen Wege als Verkehrsflächen fest. Die Verkehrsflächen mit Anbindung an die Bahnanlagen sind mit Geh- und Fahrrechten für die Bahn versehen. Bzgl. der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sieht der Bebauungsplan Pflege- und Schnittmaßnahmen mit der Entnahme von einzelnen Gehölzen insbesondere zur Verkehrssicherungspflicht vor.

Die Gemeinde Karlsfeld kann somit kein Abwägungsdefizit zwischen erforderlichen Zuwegungen zur Bahnanlage als Flucht- und Rettungswege und den im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen erkennen.

#### **Zu 6) Ungleichbehandlung**

Eine Ungleichbehandlung setzt generell einen vergleichbaren Sachverhalt voraus, der differenziert beurteilt wird. Aus Mangel eines vergleichenden Falles, der die Ungleichbehandlung begründet, kann auch keine Ungleichbehandlung mit dem Bebauungsplan durch die Gemeinde vorliegen.

#### **Zu 7) Unverhältnismäßigkeit**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches können wie bisher bereits genutzt werden. Durch die Planung wird die Nutzung der Kleingartenanlage nicht eingeschränkt, sondern vielmehr diese auch für die Zeit nach einer Entwidmung der Bahnflächen gesichert. Die Grünflächen, welche allesamt eine naturschutzfachliche Funktion erfüllen, können selbstverständlich nur eingeschränkt unter Beachtung des BayNatSchG und des BNatSchG genutzt werden. Die aktuellen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks waren der Einwenderin zum Zeitpunkt des Erwerbs bekannt. Es wird keine Unverhältnismäßigkeit darin erkannt, dass die Gemeinde in der Planung die Nutzungsmöglichkeiten nicht ausweitet.

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält am bisherigen Bebauungsplanentwurf fest.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

## **2. Eisenbahn-Bundesamt, vom 10.08.2020**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Lage zur Bahnlinie Nr. 5501 München Hbf – Ingolstadt berührt. Daher ist auf Folgendes hinzuweisen:

Gemäß Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan betrifft der Bebauungsplan Flurstücke, die noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt worden sind. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Freistellung bis zum Erlass der Satzung vorliegen muss.

Gemäß Seite 10 der Begründung reichen die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen nicht aus, um die Immissionsrichtwerte bzw. die Immissionsgrenzwerte für Freizeitanlagen einhalten zu können. Entgegen ihren Ausführungen ist der Konflikt durch ihre Bauleitplanung zu lösen. Im Hinblick auf auftretende Erschütterungen enthält ihre Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen. Auch hier sind erforderlichenfalls geeignete Schutzvorkehrungen in der Bauleitplanung vorzusehen. Im Übrigen verweise ich auf das Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 12.04.2019 (Gz. 65130-651pt/006-2019#168), das weiterhin vollinhaltlich gültig ist.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan wird die Erfordernisse der Entwidmung beachten, indem sein Inkrafttreten an die vorherige Durchführung des Entwidmungsverfahrens gekoppelt wird.

Bzgl. des Immissionsschutz verweist die Gemeinde auf die seit Jahrzehnten stattfindende Kleingartennutzung entlang der Bahnlinie. Letztlich werden mit der Bauleitplanung der Gemeinde Karlsfeld keine neuen Kleingärten entwickelt, sondern nur der Bestand festgeschrieben.

Der Lärmschutz der Bahn gegenüber der bestehenden Kleingartenanlage wurde gemäß der 16. BImSchV im Rahmen der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnlinie geprüft und abgearbeitet. Durch die Planung ergibt sich gegenüber der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnlinie somit keine veränderte Nutzung. Die Gemeinde verkennt nicht, dass nach der DIN 18005 andere Orientierungswerte für Kleingartenanlagen anzusetzen sind, als nach der 16. BImSchV. Hier handelt es sich jedoch um die Bestandsüberplanung eines vorbelasteten Gebietes. Für derartige Planungssituationen erkennt die DIN 18005 selbst an, dass die Einhaltung der Orientierungswerte oft nicht möglich ist.

Eine Ertüchtigung der Lärmschutzanlagen - Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 530 m auf 4 m Höhe, bzw. der Neubau einer 4 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von 630 m – wird hinsichtlich der betroffenen Parzellen als nicht verhältnismäßig erachtet. Zudem handelt es sich bei der bestehenden Schallschutzwand um eine Betriebsanlage der Bahn, die planfestgestellt ist und sich im Eigentum der Bahn befindet.

Eine Möglichkeit, die Kleingartenanlage zu verlegen besteht nicht, da hierfür keine Flächen verfügbar sind. Ebenso wenig besteht für die Gemeinde die Möglichkeit besonders betroffene Parzellen zu kündigen, da sie nicht Pächter ist und auch keinen Einfluss auf den Pächter hat.

Vorliegend wird im Rahmen der Abwägung der Belang am Erhalt der Kleingartensiedlung ein höheres Gewicht gegeben als die Belassung des unbeplanten Zustandes, da der unregelmäßige Zustand sowohl für die Gemeinde als auch dem Eigentümer und der Bauaufsichtsbehörde wegen der Notwendigkeit einer Vielzahl von Einzelprüfungen und Anordnungen schwierige Folgen hätte. Soweit die hier getroffene Abwägung nicht nachvollzogen werden kann bliebe als Konsequenz nur die Anordnung der Nutzungsuntersagung durch die Bauaufsichtsbehörde wegen der Lärmimmissionen; der darin enthaltene Wertungswiderspruch zur Planfeststellung und dem Zustand vor und nach der Entwidmung wäre nicht nachvollziehbar.

Soweit und solange die Gemeinde die Kleingartenanlage nicht wegen der Zulassung einer anderweitigen Nutzung auflöst trifft die Gemeinde auch keine Pflicht, neue Kleingartenanlagen auszuweisen.

Weiter besteht aus Sicht der Gemeinde auch keine Veranlassung, für die Errichtung von Gartenlauben – für die es keiner Genehmigung bedarf – besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegenüber Erschütterungen vorzuschreiben.

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf das folgende Entwidmungsverfahren.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **3. Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 10.07.2020**

Zum oben genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 29.03.2019 wie folgt Stellung:

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan erwähnt und aufgezeigt. Jedoch ist das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet im Satzungstext nicht richtig bezeichnet und kann somit auch hinsichtlich der Rechtswirkung zu Verwirrung führen. Das Überschwemmungsgebiet ist ausschließlich als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet zu bezeichnen. Der Satzungstext sollte daher folgendermaßen angepasst werden:

#### **1.1.5. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im östlichen Bereich vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Würm (bekannt gemacht im Amtsblatt des Landratsamts Dachau vom 04.07.2019) überlagert. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet berührt im Geltungsbereich überwiegend vorhandene Gehölzflächen, bestehende Wege und teilweise auch Kleingartennutzung. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist im zeichnerischen Planteil dargestellt. Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes gelten die Schutzvorschriften gemäß der im Amtsblatt für den Landkreis Dachau vom 04.07.2019 bekanntgemachten vorläufigen Sicherung nach § 78 Abs. 8 und § 78a Abs. 6 in Verbindung mit § 78 Abs. 1 Satz 1, § 78 Abs. 4 Satz 1 und § 78a Abs. 1 Nrn. 1 bis 6 und 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Die Punkte 2.1.9. und 3.1.9. sind dementsprechend anzupassen.

Unter Punkt 4.2. sollte zunächst auf Folgendes hingewiesen werden:

„Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).“ Dann können die für die Kleingartensiedlung im speziellen relevanten Punkte des § 78a Abs. 1 WHG aufgeführt werden.

In Teil C Begründung unter Punkt 4 ist der Text folgendermaßen anzupassen:

~~Das Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Würm ist noch nicht abgeschlossen.~~ Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Würm umfasst Areale westlich und östlich der Bahnlinie. Neben landwirtschaftlichen Flächen sind davon auch Siedlungsbereiche berührt

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die übermittelten redaktionellen Formulierungsvorschläge in den Bebauungsplan zu übernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **4. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 10.08.2020**

##### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ausgehend von der westlich gelegenen Bahnlinie München - Treuchtlingen ein. Zur Ermittlung der Schienenlärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten gefertigt, welches die Lärmimmissionen an der Kleingartenanlage aufzeigt. Diese belaufen sich im nördlichen Bereich (Geltungsbereich 3) auf Werte über 70 dB(A), welche in manchen Parzellen auf 40 % der Parzellenfläche erreicht werden. An diesen Parzellen wird nirgends ein Wert von 65 dB(A) unterschritten. In den „leiseren“ Bereichen des Geltungsbereichs 3 sind die Werte über 65 dB(A) auf mind. 60 % der Gartenfläche vorzufinden. Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme aufgeführt, werden Kleingartenanlagen laut eines Gerichtsurteils des BVerwG vom 19.08.2015, 4 BN 24.15 „Bauleitplanung und Lärmwerte für eine Kleingartenanlage“ als Erholungsgebiet eingestuft.

Somit liegt der anzustrebende Wert bzw. der Richtwert tags und nachts bei 55 dB(A), wie auch in der DIN 18005-1 aufgeführt. Das Gerichtsurteil legt dar, dass, je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, die Gründe für die Planung umso gewichtiger sein müssen und die Gemeinde die ihr zur Gebote stehenden technischen und baulichen Möglichkeiten umso mehr ausschöpfen muss, um negative Auswirkungen zu verhindern. Im eben beschriebenen Geltungsbereich 3 werden die nach BVerwG anzustrebenden Werte in manchen Gärten durchgehend um mehr als 10 dB(A) und teilweise um mehr als 15 dB(A) überschritten.

##### Zum Vergleich:

Überschreitungen von 65 dB(A) sind im Gewerbegebiet (dort normale Wohnnutzung unzulässig) tagsüber nach der DIN 18005 unzulässig, bei Verkehrslärm beschreibt die 16.

BImSchV Überschreitungen von 69 dB(A) als unzulässig. Das Umweltbundesamt und die WHO geben zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken einen Wert von 65 dB(A) tagsüber als Zielwert für Lärmbekämpfung an, erhebliche Belästigungen beginnen nach diesen bereits bei über 55 dB(A) tagsüber.

In der Begründung wird die Festsetzung Kleingartenanlage mit dem Ziel begründet, dass u.a. Freizeit- und Wochenenderholung ... ermöglicht werden sollen. Eine Erholungsfunktion in Bereichen mit Lärmwerten, die in den gesundheitsgefährdenden Bereich gehen, festzusetzen und dagegen keinerlei Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, halten wir in Bezug auf das oben angeführte Urteil und die fachlichen Einstufungen von UBA und WHO immer noch für eine unangemessene Konfliktlösung.

Eine Weiterführung oder Neuerrichtung einer Lärmschutzwand stellt aus gemeindlicher Sicht keine verhältnismäßige Option dar, jedoch gäbe es durchaus die Möglichkeit, im stark lärmbelasteten Geltungsbereich 3 zumindest für die Zukunft Abhilfemaßnahmen festzusetzen.

Lediglich ein Verbot der Neuerrichtungen von Lauben festzusetzen verhindert nicht einmal eine Teilung eines Gartens und somit die Neuerrichtung eines weiteren Kleingartens incl. neuer Lärmbetroffener. Eine Laubenerrichtung in einem Kleingarten ist nach BKleinG eine Möglichkeit, aber nicht vorgeschrieben.

Im Sinne einer absoluten Minimallösung regen wir daher dringend an, dass Parzellen bei Kündigung eines Gartenpachtverhältnisses im Geltungsbereich 3 nicht mehr weiter vergeben werden und so die Zahl der sehr stark betroffenen Kleingärtner langsam zumindest gesenkt werden kann. Ebenso sind Neuerrichtungen von Kleingärten (die zu noch mehr Lärmbetroffenen führen würden) in diesem Bereich in den Festsetzungen auszuschließen. Weiter bitten wir, die tatsächliche max. Höhe der Lärmimmissionen, teilweise > 70 dB(A) in Ziffer 5 der Begründung in den Punkt Schallschutz aufzunehmen.

### **Beschluss:**

Wie bereits in der Beschlussfassung vom 20.05.2020 dargelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, sieht die Gemeinde Karlsfeld in den möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen keine verhältnismäßigen Lösungsansätze zur Bewältigung des bestehenden Konfliktes zwischen den ermittelten Lärmeinwirkungen aus dem Schienenverkehr und der bestehenden Kleingartennutzung.

Der Lärmschutz der Bahn gegenüber der bestehenden Kleingartenanlage wurde gemäß der 16. BImSchV im Rahmen der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnlinie geprüft und abgearbeitet. Durch die Planung ergibt sich gegenüber der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnlinie somit keine veränderte Nutzung. Die Gemeinde verkennt nicht, dass nach der DIN 18005 andere Orientierungswerte für Kleingartenanlagen anzusetzen sind, als nach der 16. BImSchV. Hier handelt es sich jedoch um die Bestandsüberplanung eines vorbelasteten Gebietes. Für derartige Planungssituationen erkennt die DIN 18005 selbst an, dass die Einhaltung der Orientierungswerte oft nicht möglich ist.

Eine Ertüchtigung der Lärmschutzanlagen - Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 530 m auf 4 m Höhe, bzw. der Neubau einer 4 m hohen Lärmschutzwand auf einer Länge von 630 m - wird hinsichtlich der betroffenen Parzellen als nicht verhältnismäßig erachtet. Zudem handelt es sich bei der bestehenden Schallschutzwand um eine Betriebsanlage der Bahn, die planfestgestellt ist und sich im Eigentum der Bahn befindet.

Eine Möglichkeit, die Kleingartenanlage zu verlegen besteht nicht, da hierfür keine Flächen verfügbar sind. Ebenso wenig besteht für die Gemeinde die Möglichkeit besonders betroffene Parzellen zu kündigen, da sie nicht Pächter ist und auch keinen Einfluss auf den Pächter hat.

Den betroffenen Teilbereich 3 letztlich nicht zu überplanen, stellt die Gesamtkonzeption und die Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit der Sicherung und dem Erhalt der bestehenden Kleingärten wie auch der umgebenden Gehölz- und Biotopflächen grundsätzlich in Frage.

Vorliegend wird im Rahmen der Abwägung der Belang am Erhalt der Kleingartensiedlung ein höheres Gewicht gegeben als die Belassung des unbeplanten Zustandes, da der unregelmäßige Zustand sowohl für die Gemeinde als auch dem Eigentümer und der Bauaufsichtsbehörde wegen der Notwendigkeit einer Vielzahl von Einzelprüfungen und Anordnungen schwierige Folgen hätte. Soweit die hier getroffene Abwägung nicht nachvollzogen werden kann bliebe als Konsequenz nur die Anordnung der Nutzungsuntersagung durch die Bauaufsichtsbehörde wegen der Lärmimmissionen; der darin enthaltene Wertungswiderspruch zur Planfeststellung und dem Zustand vor und nach der Entwidmung wäre nicht nachvollziehbar.

Soweit und solange die Gemeinde die Kleingartenanlage nicht wegen der Zulassung einer anderweitigen Nutzung auflöst, trifft die Gemeinde auch keine Pflicht, neue Kleingartenanlagen auszuweisen.

Die Gemeinde setzt mit der privaten Grünfläche die aktuell stattfindende Nutzung für die Gebiete fest. Damit geht weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Immissionsproblematik einher.

In der Begründung wird ausgeführt, dass es mit Werten von 65 dB(A) und mehr zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte kommt. Hier wird ergänzt, dass in Teilbereichen entlang der Bahnlinie mehr als 70 dB(A) auftreten.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält an der bestehenden Konzeption fest. Die Begründung wird bzgl. der in Teilbereichen auftretenden 70 dB(A) ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **5. Landratsamt Dachau, Brand- und Katastrophenschutz vom 14.07.2020**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

#### **Löschwasserversorgung**

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und

Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

#### Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

#### **Flächen der Feuerwehr**

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Feuerwehrumfahrung gem. den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen. Sollten auf der öffentlichen Verkehrsfläche Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden, ist die RAS 06 einzuhalten.

#### **Hilfsfrist**

Es ist zweifelhaft ob die gesetzliche Hilfsfrist durch die Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld eingehalten werden kann!

#### **Beschluss:**

Zur Frage der ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Löschwasser hat die Gemeinde ein Löschwasserversorgungskonzept erstellen lassen und sich intensiv mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Im Ergebnis kann zunächst festgehalten werden, dass alle Bereiche innerhalb des Bebauungsplan in der Hilfsfrist durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreicht werden können. Weiterhin wird bestätigt, dass die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen vorhanden sind. Das Löschwasserversorgungskonzept sieht die dauerhafte Integration eines TLF 24/50 der Freiwilligen Feuerwehr Dachau in das Alarmierungskonzept vor. Dies kann laut dem Konzept als Ausgleich für die angespannte Löschwasserversorgungssituation im nördlichsten Abschnitt der Kleingartenanlage gewertet werden, der nur fußläufig erreichbar ist. Die Freiwillige Feuerwehr gibt dagegen an, dass die Löschwasserversorgung bereits mit den vorhandenen Fahrzeugen der FFW Karlsfeld gesichert ist, Fahrzeuge aus Dachau müssten nicht in das Alarmierungskonzept mitaufgenommen werden. Eine ergänzend eingeholte juristische Stellungnahme kommt

ebenfalls zu dem Schluss, dass eine Einplanung des TLF der Freiwilligen Feuerwehr Dachau in die Bedarfsplanung nicht erforderlich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

#### **6. Freiwillige Feuerwehr Karlsfeld, E-Mail vom 22.09.2020**

Wie telefonisch besprochen gehe ich davon aus, dass wir hier die Hilfsfrist gerade noch so einhalten werden in diesem Bereich. Wir erstellen gerade einen Feuerwehrbedarfsplan, in diesem auch das Thema Hilfsfrist näher ausgewertet wird. Eine Fertigstellung von diesem Plan ist für das Frühjahr 2021 angedacht. In Bereich der Bayernwerkstraße werden wir sicher an die Grenzen der Hilfsfrist kommen.

Ich habe mir die Situation heute vor Ort angeschaut, zusätzlich Luftbilder im Bayernatlas.

Teilweise stehen größere Gartenlauben dicht nebeneinander. Ich kann deshalb **nicht** bestätigen das es keine besondere Brandlast gibt. Sollte in einem der Gartenlauben ein Brand ausbrechen kann dieser leicht auf andere Lauben übergreifen. Es handelt sich hier dann nicht mehr um einen Kleinbrand.

Äußerst kritisch halte ich die **nicht vorhandene** Wasserversorgung. Im Ganzen Gebiet gibt es **keine Hydranten**. Wir haben zwar in den Löschfahrzeugen Wassertanks als Puffer, bis eine Wasserversorgung über das Hydrantennetz aufgebaut wurde dabei. In der Regel befinden sich die Hydranten aber in ca. 50 bis 100m Entfernung zum Löschfahrzeug. Um eine Wasserversorgung über eine Strecke mit mehr als 500m aufzubauen wird Zeit benötigt wo der Puffer aus unseren Fahrzeugen bei weitem nicht ausreicht.

Folgende Schlauchstrecken ergeben sich aktuell:

1. Hydrant UH497 westl. der Bahn nach der Unterführung bis zum Ende von der Kiesstraße Gartenanlage Richtung Dachau **>500m**
2. Hydrant UA497 westl. der Bahn nach der Unterführung bis in die Mitte der Gartenanlage Richtung Wehrstaudenstraße **>600m**
3. Hydrant Eichenweg bis in die Mitte der Gartenanlage **>500m**

Wir werden dies in unserem Feuerwehrbedarfsplan mit aufnehmen und zwei Lösungsansätze vorstellen:

1. Gemeinde beschafft ein Tanklöschfahrzeug mit 4000l Wassertank das würde ausreichen.
2. Nach den geltenden Vorschriften werden mehrere Hydranten entlang der Fahrstraßen durch die Gartenanlagen installiert.

Was mir heute noch aufgefallen ist, ist der starke Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen. Mit unseren Löschfahrzeugen würde wir hier aktuell nicht durch kommen, bzw. die Fahrzeuge so beschädigen, dass teure Reparaturen notwendig sind. Dies gilt für die Breite der Durchfahrt als auch für die Höhe.

Wenn man von der Bayernwerk Straße aus in Richtung Wehrstaudenstraße fährt müsste auf der linken Seite der Bewuchs großflächig zurück geschnitten werden. Es handelt sich um die Flurstücke 1013/21, 1019/55, 1019/52, 1019/51, 1019/49, 1028/4, 1025/5, 1062/27.

### **Beschluss:**

Zur Frage der ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Löschwasser hat die Gemeinde ein Löschwasserversorgungskonzept erstellen lassen und sich intensiv mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Im Ergebnis kann zunächst festgehalten werden, dass alle Bereiche innerhalb des Bebauungsplan in der Hilfsfrist durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreicht werden können. Weiterhin wird bestätigt, dass die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen vorhanden sind. Das Löschwasserversorgungskonzept sieht die dauerhafte Integration eines TLF 24/50 der Freiwilligen Feuerwehr Dachau in das Alarmierungskonzept vor. Dies kann laut dem Konzept als Ausgleich für die angespannte Löschwasserversorgungssituation im nördlichsten Abschnitt der Kleingartenanlage gewertet werden, der nur fußläufig erreichbar ist. Die Freiwillige Feuerwehr gibt dagegen an, dass die Löschwasserversorgung bereits mit den vorhandenen Fahrzeugen der FFW Karlsfeld gesichert ist, Fahrzeuge aus Dachau müssten nicht in das Alarmierungskonzept mitaufgenommen werden. Eine ergänzend eingeholte juristische Stellungnahme kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass eine Einplanung des TLF der Freiwilligen Feuerwehr Dachau in die Bedarfsplanung nicht erforderlich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

## **7. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Karlsfeld, Schreiben vom 10.08.2020**

Der BUND Naturschutz begrüßt aus naturschutzfachlicher Sicht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

1. Erhalt der klimatisch ausgleichenden Wirkung
2. Abschirmende Wirkung gegenüber der Bahnlinie für die anschließende Siedlung
3. Erhalt eines Freizeitraumes (Kleingartenanlage)

Der Bund Naturschutz möchte die Gelegenheit nutzen, auf die Historie der sogenannten „Wehrstaudenwiese“ innerhalb dieses Bebauungsplanes hinzuweisen. Sie umfasst amtlich kartierte Biotop, die gesetzlich geschützt sind, und noch weitere schützenswerte Bestandteile. Siehe Anlage 1: Karte von Dr. Wolfgang Braun. 2015 hat er sie nochmals kartiert und die Vegetation in einer Artenliste dokumentiert (Anlage 2) und als äußerst wertvoll eingestuft. Zudem liegt von 2013 ein Mollusken-Gutachten vor (Anlage 3).

1977 war dieses Naturjuwel von Josef Koller entdeckt worden. Es war Vorratsfläche der Deutschen Bahn und ist nie ackerbaulich genutzt worden. So blieb es als Relikt Wirtschaftsweise mit den damals fürs Dachauer Moos typischen Streuwiesen erhalten. J. Koller pflegte die Fläche zusammen mit der Gemeinde Karlsfeld. Ab 2003 übernahm die BN-Ortsgruppe Karlsfeld die Pflege mit Erlaubnis der Bahn. Dabei wurde nach einem ausgeklügelten Pflegeplan (Anlage 4) vorgegangen.

Durch den Besitzerwechsel von der Bahn an einen privaten Eigentümer konnte die Pflege ab 2018 nicht fortgeführt werden. Die Biotope verkommen zusehends vor allem dadurch, dass die aufkommenden Gehölze alles überwuchern. Damit geht der Gemeinde Karlsfeld ein wertvolles Naturdenkmal (Anlage 5) verloren, das als solches Dr. Braun zugesagt worden war, aber niemals realisiert wurde (Anlage 6).

Die Ortsgruppe Karlsfeld bittet darum, Möglichkeiten zu finden, die kartierten Biotopflächen des Bebauungsplanes Nr. 109 zu schützen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Karlsfeld nimmt die Zustimmung der BN-Ortsgruppe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 mit den dort getroffenen Festsetzungen zur Kenntnis.

Die im Gebiet vorhandenen Biotopflächen unterliegenden dem Schutz des § 30 BNatSchG bzw. des Art. 16 BayNatSchG. Die Biotopflächen sind in den Darstellungen des Bebauungsplans inbegriffen. Weitergehende Schutzmaßnahmen kann die Gemeinde nicht veranlassen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

### **Beschluss:**

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 109 "Ehemalige Bahnfläche zwischen Bahnstrecke und Wehrstaudenstraße" wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO in der vorgelegten Fassung vom 18.11.2024 als Satzung beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

**Bau- und Werkausschuss**  
**22. Januar 2025**  
**Nr. 03/2025**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Bekanntgaben und Anfragen**

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung  
am 22.01.2025

Demus  
Schriftführerin

Kolbe  
Erster Bürgermeister